城市居民社区体育用地资产化研究

周 正 卿

(北京大学 体育教研部,北京 100871)

摘　要: 当前体育用地缺少主要原因在于政府财力有限与企业逐利倾向,导致违法变更体育用地成为有利可图的事情。因此,有必要进行资产化经营与管理原本属于“公共品”或“准公共品”性质的体育用地。然而,国家法律、法规与相关文件对于体育用地概念的界定,在实际操作中却不具有可操作性。对“城市居民社区体育用地”概念的界定以及范围的识别,更有代表性的反映出城市体育用地所具有的特性。在其资产化过程中,在分析公共部门与私人部门的建立合作步骤基础上,探讨不同公私合伙制模式及其在操作上差异性,并从制度和操作两个层面提出了建设性意见。

关键词: 资产化;体育用地;城市居民社区;公私合伙制

中图分类号:G 80－05　　**文献标识码:**A　　**文章编号:**1000-5919(2016)03-0149-07

2014 年 9 月 2 日,国务院常务会议就加快发展体育产业、促进体育消费推动大众健身等提出明确要求,要求积极支持社会力量兴办面向大众的体育健身场所设施。然而从 2014 年 12 月国家体育总局发报的《第六次全国体育场地普查数据公报》来看,当前我国人均体育场地不足 1. 46 平方米,与发达国家相比,尚属于体育用地严重不足的国家。

事实上,政府已经意识到加大体育用地供给是解决当前主要问题的有效措施。然而,随着我国市场化进程的推进,城市土地已成为稀缺资源。通过市场手段充分、有效利用好现有体育用地资源,不仅能够解决城市集约化出现的种种弊端,而且是切实落实全民健身目标的有力举措。

目前,国家体育总局提出“以发展城市体育社区为重点”的新思路,将目标中心转移到与老百姓息息相关的社区体育建设上来。其中,资产化管理和运营现有体育用地是市场化发展的总体趋势。因此,本文拟对城市居民社区体育用地相关概念和范围进行初步研究和界定,借鉴国内外相对成熟的公共事业资产化模式对现有体育用地资源整合利用,并对其建设和发展思路进行初步探究,进而提出完善资产化运营和管理的政策建议。

一、相关概念的表述

目前,关于体育用地的定义表述较少。刘红梅、王克强、辛世海等中提出狭义体育用地和广义体育用地的概念。①狭义体育用地指“有固定设施、器材,可用于开展体育健身、教学、训练和比赛的特殊用地”;广义体育用地在狭义体育用地定义的范围上,扩充为场馆、设施周边范围的土地。之所以有广义体育用地的定义,是因为大量群众性体育活动并不一定在现有的正式体育场馆用地上展开,而常常发生在靠近居民住地、居住区等人口密集、交通便利、环境良好、有安全保障的周边区域的公共场地上。

从有效土地开发利用角度来看,不管是狭义体育用地还是广义体育用地的定义标准,都难以实现有效的开发和使用。这是因为:第一,体育活动带有一定的偶然性和自发性,而体育用地归属有滞后性。如原有的一片空地,可能由于周边居住人口的骤然增加和群众的自发集体活动而拥有了体育用地的属

收稿日期:2016－01－20

作者简介:周正卿,男,山东济南人,北京大学体育教研部讲师。

① 刘红梅、王克强等:《体育用地资产化运营与管理研究》,上海:上海财经大学出版社 2011 年版,第 176 页。

性。但从定义来看,由于这片空地没有固定的设施、器材,因此不能称之为体育用地。第二,对体育用地的用途有明确界定,但对体育用地的使用对象无明确限制。定义中指出体育用地为开展健身、教学、训练和比赛的特殊用地,“特殊”二字就表明土地的明确用途。但是一片场地交给专业球员和普通群众使用产生的经济效应是完全不同,因此对体育用地的具体类别如何进行界定,就成为影响体育用途开发使用的重要因素。

如表 1 所示,体育用地的分类对于其相对“笼统”的定义,有了更好的解释和补充。根据类目的独立和完整原则,体育用地分类无疑对学术研究、项目理解和实践应用有很好的纲领性和指导性作用。除此以外,体育用地分类细则在不同文件中还有具体制定含义。经查阅,现存涉及体育用地开发利用的法律、法规及相关政策性文件 20 余部。从最高级别的全国人大常委会颁布的一般性法律到分管体育或建筑职能部门都有涵盖范围,依据《中华人民共和国立法法》规定,只要法律、法规符合“不抵触”原则①,那么这些指导性同时具有法律效力,能够共同约束和解决体育用地在开发、利用中出现的事务性纠纷,同时引导企业如何合理、合规开发使用体育用地。

表 1　体育用地主要分类及依据标准

分类维度	类别	依据标准
1 体育功能	a 竞技体育用地	以竞技体育项目为依据
	b 群众体育用地	以群众体育锻炼或开展群体体育活动需要为依据
	c 学校体育用地	以学校教育为依据
2 区域位置	a 城市体育用地	分布城市区域,以城市居民消费倾向为依据
	b 农村体育用地	分布农村区域,以农村居民消费倾向为依据
3 开发状态	a 已开发或正开发的体育用地	以为该时期体育发展创造价值为依据
	b 潜在的体育用地	以为未来体育发展需要为依据
4 经济属性	a 公益性体育用地	不以盈利为目的,不收费、按成本收费或低于成本收费
	b 经营性体育用地	以盈利为目的,而且通常面向高收入人群
	c 准公益性体育用地	通常部分项目(时段)盈利,部分项目(时段)公益,虽然有盈利能力,但不足获得社会平均利润用地

资料来源:参见刘红梅、王克强等:《体育用地资产化运营与管理研究》。

为什么在涉及体育用地开发利用、规划发展的实践操作中并不像上述分类及依据标准那样条框清晰? 究其原因,与国内现存涉及体育用地开发利用的法律、法规等政策文件过多、过散不无关系。据初步统计,1986—2012 年间我国体育类和建设类涉及体育用地开发、使用的现存法律、法规及相关的指导文件共计 13 部。主要问题是体育用地的归属和使用上存在重复和矛盾。牛淑贤指出我国在保障体育用地的相关法律性文件上存在着“指导性强、强制力差”“制定条例多、执行力度差”和“原则性强、操作性差”等问题和不足②。另外,黄钟则认为是现行的城市公共体育用地分类标准不够严谨、个别分类界定较为困难,导致北京市中小型体育设施供给不足、条件较为简陋,损害了体育用地的使用效率。③

对城市居民社区体育用地概念及属性的讨论。依据现有文件纲领,并无“居民社区体育用地”概念

① 《立法法》规定宪法具有最高法律效力;法律效力高于行政法规、地方性法规、规章;行政法规高于地方性法规、规章;地方性法规高于本级、下级地方政府规章。

② 牛淑贤:《基本体育用地合法性缺失与法律救济》,《法制博览》2014 年第 8 期。

③ 黄钟:《现行城市公共体育用地分类标准及规划控制指标之探讨》,“规划创新——2010 中国城市规划年会”,中国重庆,2010 年 4 月。

的明确的表述。参照赵克、黄文仁、骆映等中对城市居住社区体育用地及相关术语的讨论①,对理解“城市居民社区体育用地”之概念有所帮助②。首先,“社区”是社会学的概念。20 世纪 30 年代费孝通先生在翻译德国社会学家滕尼斯著作《社区与社会》(Community and Society)时引入此概念,后来逐渐流传至今。2000 年,我国政府文件《民政部关于在全国推进城市社区建设的意见》首次明确“社区”概念:指“聚居在一定地域范围内的人们所组成的社会生活共同体。”可见,“社区”指代地域范围的概念,同时强调该区域内的居住人口生活共同经历。因此,“城市居民社区”是将社区概念的涵盖范围缩小至城市范围,主要区别于“农村居民社区”概念。其次,“体育用地”是建筑规划领域的概念。用社会学词语(城市居民社区)限定建筑规划领域(体育用地)的概念,笔者认为能够更加突出体育用地面向的特定使用人群,即城市社区居民③。

由于城市居民社区体育用地属于相对特殊的土地类别,通常带有以下四点属性:

第一,地方公共品属性。斯蒂格利茨(Stigliz)指出如公园绿地、教育资源等在内的公共品,其受益范围和存在形态局限于一个特定辖区的,属于地方公共品。④ 也就是说,所有公共品具有的特征,都会在城市居民社区体育用地上体现出来,即:“非排他性”与“非竞用性”。所谓“非排他性”,是指即便社区居民不花钱购买体育消费或体育用地,同样可以使用其体育资源;所谓“非竞用性”,是指某个社区居民在使用体育用地时,其他社区居民同样可以使用该片体育用地。第二,公益性或准公益属性。数据显示,20—69 岁城乡居民参加体育健身活动的原因主要为“消遣娱乐”“增加体力活动”“防病治病”等,2013 年城乡年人均体育消费水平仅为 645 元。虽然城市人群消费能力相对更多(无数据,以城市收入为参考),但现今城市社区居民体育设施需要仍以公益性为主。第三,使用人群相对固定。居民社区在城市中属于人口相对密集、人口流动性弱、年龄结构较为稳定的区域,同时辖区内人口生活作息习惯带有相似性,往往该区域内人群容易产生共同的体育消费需求。第四,体育设施多样化的需求。居住人口密集和年龄结构的稳定,导致不同年龄阶层的人群对于同一片体育用地有多种需求,如年轻人倾向篮球、足球等激烈运动,中年人倾向乒乓球、羽毛球等适度运动,老年人倾向健步走、舞动等温和运动。

二、体育用地缺失原因及资产化必要性

随着我国主办大型赛事的增加和体育场馆的大量兴建,体育用地的开发、使用及其经济效应逐渐成为富有争议的问题。特别是政府在规划和使用体育用地之初的“将体育用地给老百姓运动健身使用”的口号不同,全国各地政府在体育用地开发使用的实际操作中均出现不合规行为,究其原因总结如下:

第一,政府项目投入与体育用地开发资金需求间存有巨大缺口。从土地开发资金投入方式来看,当前我国体育用地资金投入基本靠政府的财政支出来维持。2014 年 9 月,国家体育总局下发的《关于落实“十二五”公共体育设施建设规划有关事项的通知》中明确指出:“体育总局利用本级体育彩票公益

---

① 赵克、黄文仁、骆映等:《规制失灵:城市居住社区体育用地法规正当性缺失与补救》,《体育科学》2012 年第 3 期。

② 由于本文研究重点并非在术语表述及其法律意义和实践问题的差异上,因此这里不作详细讨论。鉴于梳理清晰定义概念,有助于帮助理解体育用地资产化问题的研究对象及意义考量,所以笔者做简单概括。

③ 建筑规划领域类似的概念如“居民用地”(residential)。《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137 - 2011)(下称《标准》)中将“居民用地”(R)作为城市建设用地的 8 大分类之一,其中的服务设施用地(R11,R22,R32)涉及体育设施的规划。另外,2011 版《标准》中增加“体育用地”(A4)单独列入“公共管理与公共服务用地”(A)的一项,包括“体育场馆用地”(A41)和“体育训练用地”(A42)两类。此外,社会学领域用涉及“居民社区”的术语更多,不同政策文件中都有不同含义及解读,包括“居住区”、“居民小区”、“居民住宅区”、“居住小区”等等。

④ Stiglitz J. A neoclassical analysis of the economics of natural resources. *NBER Working Paper*, 1980 (R0077).

金,按照中西部省份每个项目资助 20 万、东部省份每个项目资助 10 万的标准支持建设社区多功能公共运动场”。也就是说,在将一片原本规划成体育用地的土地开发成具有运动健身功能的公共体育场所,在东部城市,体育总局(不含地方局)支出仅为 10 万元。从需求来看,城市化过程中居民社区的形成和人民群众对于体育锻炼热情的日益高涨,产生了对体育设施,特别是体育用地的大量需求。中国正处于城市化进程中,原有的“闲散土地”被整合和利用,规划和形成了丰富的土地资源。而这其中,住宅用地成为土地供应中比例最大的部分,如 2014 年北京土地供应中,住宅用地占总成交面积的 58%。另外,2006—2013 年间我国城市街道数量快速增长,从 2006 年的 6355 个上升为 2013 年的 7566 个,平均年增长速度 2.7%,同时“乡”“镇”数量下降。随着城市范围的扩张,居民社区及社区周边地段将会成为老百姓日常生活的主要场所之一。居民的购物、看病、娱乐、健身、教育等等生活基本需求靠社区提供,这也就对包括体育服务在内的公共设施和服务水平提出更高的要求。随着体育用地划拨数量的增加,将现有的体育用地建设成为具有运动配套设施的体育用地所需要的资金缺口是巨大的。

第二,巨额资金回报为政府违规变更体育用地提供了利益动机。从 2014 年 12 月,国家体育总局发报的《第六次全国体育场地普查数据公报》来看(如表 2 所示),体育场地所属单位中,事业单位、内资企业单位、行政机关总共体育场地占据总数量的 54.79%,占总面积的 80.61%。可见,我国体育用地来源主要靠事业单位、内资企业单位、行政机关来无偿或低价划拨提供。另一方面,政府在面临开发、利用和规划体育用地时,充满了各种资金诱惑将原有体育用地变更成具有高拍卖价格的其他类型用地。以 2014 年深圳市莲花山“展鹏足球场事件”为例:2014 年 1 月,深圳市规划国土委公示的《深圳市 FT01－01&01－0 号片区[福田中心区]法定图则修编(草案)》中显示,原有的展鹏足球场地块规划成为商业用地,容积率在 7.0 以上;深圳市规土委以“福田中心区用地供应乏力,必须推行集约节约的用地政策”为由将土地变更为商业用地。政府将原本属于“体育场地”范畴的展鹏足球场,变更为符合“占地面积 2 万多平方米、建筑面积在 14 万平方米以上,才可建筑 200 米高度商厦”规定的“商业用地”,实际上是算了一本“经济账”。变更前的展鹏足球场,收费标准为“每 3 小时 1000 元”,若要实现变更后“地块拍卖的 30 亿元收入”,则需要“7 块场地同时、24 小时不间断地踢 150 年以上”。

表 2　2014 年全国体育场地面积及数量统计情况

顺序	所属类型	场地面积(单位:亿平方米)	场地数量(单位:万个)	面积比重	数量比重
1	事业单位	11.45	68.66	58.75%	41.80%
2	企业单位	4.11	13.77	21.09%	8.38%
	其中:内资企业	3.4	12.94	17.44%	7.88%
	港、澳、台商	0.39	0.46	2.00%	0.28%
	外商投资企业	0.32	0.37	1.64%	0.23%
3	其他单位	3.07	73.42	15.75%	44.70%
4	行政机关	0.86	8.39	4.41%	5.11%
5	合计	19.49	164.24	100%	100%

数据来源:国家体育总局网站,《第六次全国体育场地普查数据公报》。

注:调查中体育场地既包括《城市用地分类与规划建设用地标准》规定的“体育用地”,也包括非体育用地建设体育场地所占用的土地面积,包括普通中小学、宾馆、商场及饭店内的体育场地。

公共体育用地的缺失与开发、建设体育设施资金的不到位,使得老百姓本应获得的公共体育服务减少,最终是百姓利益受损。体育用地资产化至少有以下方面的好处:

首先,有利于解决政府有效资金投入不足的问题。长期以来,我国大量体育用地作为“公共性”土地,其维护、翻修、建设需要资金都是由政府财政提供的。但事实上,政府资金投入远远不能支撑体育用地达到最大效率的使用。资产化运营能够提供体育用地发挥其经济最大效用的资金需求,有力保障了

体育用地的有效供给问题。通过资产化经营,可以盘活现有作为“沉淀成本”的体育用地资产,实现体育用地建设发展的良性循环,既减轻了政府的财政负担,同时实现体育用地资产的保值增值。

其次,有利于促进体育用地使用效率的提高。体育用地资产化的核心目标在于:保证原有用地面积不减少、满足使用者体育设施需求、保护体育用地周边环境的基础上,进行相应的投融资建设。通过将资金注入原本空置、闲置的体育用地资产的方式,“激活”资产,提升利用效率。原有的体育用地不仅能够保证周边居民享受公共体育设施的便利,免费接受或以较低价格购买体育服务,同时还能带动体育用地周边其他类型经济活动(如餐饮业、娱乐等)的集群式发展,从而形成区域内的产业集聚效应。

再次,有利于参与企业投融资能力的提升。由于体育用地资产是国有(集体)资产一种形式,企业在获取开发利用体育用地的资质后,在投融资活动的信用等级会更高。尤其是,中小企业获得国有资产的支撑后,更容易接触到以前只有国有经济才能问津的商业银行融资帮助,积累项目建设和运营管理经验,促进企业的自身发展。体育用地在向社会资本开放的同时,同时也是为社会资本进行大资金、长期限的投资创造了平台。

最后,有利于社区居民的福利保障和体育锻炼品质的改善。体育用地资产化的前提,是保证其承载公共体育设施使用的公益性或准公益性。这不仅符合中国城市居民的基本体育低消费的习惯,同时也能够保证公共设施体育用地使用人群的不下降。另外,体育用地资产化是用市场手段解决体育用地的资金需求问题,实现体育用地维护、翻修、重建等的资金使用 “良性循环”,从而改善体育用地质量,提升社区居民运动锻炼品质。

三、居民社区体育用地资产化过程分析

由于居民社区体育用地包含两个层面的内容(居民社区 + 体育用地),因此需要将现有土地类型中涉及此概念的相关内容加以整理分析。作者参照第二节中指出居民社区体育用地四点属性,将现有《城市用地分类与规划建设用地标准》中具有体育功能的用地类型进行识别,可以发现以下几类用地与本文中的城市居民社区体育用地概念有更广泛的交集,依次为:1. 公园绿地(G1),该类用地具有非排他性、竞用性弱、公益性、流动性弱和设施供给多样性强的特点,是符合城市社区体育用地最佳研究对象①;2. 体育场馆用地(A41)分属于体育用地(A4)中类别,该类用地具有排他性弱、竞用性弱、准公益性、流动性弱和设施供给多样性强的特点,同样可以作为社区体育用地资产化研究对象;3. 居民用地中的体育设施占地(R22、R32)。由于居民用地划分采用 2011 年新标准,因此现有很多城市的新、旧社区②是在不同指导规则下建设的,本文更侧重于对旧城社区的讨论。

从上述分析来看,现有居民社区体育用地多属于政府直接划拨或委托地产商开发利用,若要进行资产化,首先应了解资产所具有的性质。通常认为,资产具有稀缺性、能够产生经济效益和有明确所有权三个基本特征。因此,只有通过把体育用地的使用权、经营权等权利作为资产注入企业,按照市场原则运作的方式将资产盘活,最终才能实现土地资产经营和发展的有效性。

居民社区体育用地的关键是将公共体育设施市场化经营。公共经济学中的项目区分理论,认为那些非经营性的资产应由政府“提供并生产”;经营性资产有私人部门提供,政府退出;准经营性资产可以

① 需要注意的是,这里的各种类型的区域位置都默认为在居民社区附近。

② 虽然在旧版的《城市用地分类与规划建设用地标准(GBJ137 – 90)》中对居住用地中的体育设施占地有明确规划,但老社区建造时往往没有规范按照《标准》实施。这些老社区的体育设施占地往往依附公园绿地(G1)、广场用地(G3)建造,若作为体育健身运动场所,通常受诸多方面限制,且体育设施与近十年新建的商品房小区差距较大。

通过公私合作或政府补贴等方式,转化为经营性资产转交私人部门生产。实际中,国际上对公共事业①通常采用的公私合伙制(Private—Public—Partnership,下简称“PPP”),即私人部门与公共部门合作共同开发和使用资产,提供公共物品或服务。本文认为,由于建设、开发居民社区体育用地往往涉及资金金额较多、市场运作不确定性大且承租企业不易获得足够营业收入,容易形成亏损,需要从政府获得一定财政支持才能更好开展,因此采用 PPP 模式更为贴切实际。

从具体层面来看,对城市居民社区体育用地资产化至少包含以下四个阶段:规划设计阶段、建设施工阶段、招商评审阶段和经营管理阶段。规划设计阶段,一般包含土地筹备及获取、资金筹备、拟定建设计划方案、指定设施款式等;建筑施工阶段,包含拟定招标书、评选开发商、施工及监造、兴建完工并移交;招标评审阶段,通常该阶段与建设施工阶段同时进行,并稍有滞后,包含拟定招标文件②、确定经营厂商、审议与签约和员工培训;经营管理阶段,通常为试运营、正式运营、续约或重新招标。其中,规划设计阶段由于涉及体育用地出让和合作模式选择等问题,尤为重要。政府出让体育用地包含有偿出让和无偿出让两种方式,其中有偿出让指省(市)级国土资源行政部门会同发改委等部门直接将体育用地以协议、招标、拍卖、挂牌等形式出让给私人部门,或者以置换、联营、租赁、参股入股等方式与私人部门进行资产化经营;无偿出让指省(市)级国土资源行政部门直接将体育用地以划拨形式转让给行政(事业单位,一般为体育局)。③

通常鉴定完毕体育用地出让方式后,需要进一步达成公私部门间的合作模式(PPP)。由于私人部门与公共部门目标诉求不同,私人部门追求利润最大化而公共部门追求社会整体福利最大化,因此具体合作方式与项目交接程序不同。总体来说,通过 PPP 模式公共部门能够克服城市居民社区体育用地单位价值量大、流动性差的缺点,引入社会资源提升公共事业管理的整体效率,提升运营收益率;从私人部门来讲,投资城市居民社区体育用地是开辟新的投资领域、发展与公共部门合作关系的高层次的飞跃。

四、政策建议

从制度层面看,明确产权关系是发展根本。由于现存涉及体育用地开发利用的法律、法规数量上存在多部,并且存在交叉监管和空缺遗漏共存的现象,因此一旦涉及具体用地资产化操作就会出现政府监管机构过多、职责不清、权力分散、职能交叉、各自为政的局面,导致开发运营成本大大提升,严重阻碍资产化进程。就现阶段结合国情来看,一是政府部门应主导对老社区体育用地的开发和规划。我国住房制度 1998 年发生较大变化,造成当前新、老两种天然用地属性截然不同的社区类型。新社区通常已经配备了相当比例的用地作为体育服务支撑,相比较下老社区通常多以公共用地属性出现。开发与使用具有公共品性质的老社区体育用地时,政府部门应当搭建好融资平台,为社会资本获得合理回报创造条件。通过 PPP 的方式,既可以解决开发时的资金不足问题,又可以满足辖区内社区居民的体育锻炼需求。二是尽快出台相应法律明确老社区体育用地的所有权或管理权。从本文分析来看,虽然涉及开发利用居民社区体育用地的法律法规有多部,但是不够具体、细致,特别是各地、市、区、街道的主管部门如何落实 PPP 模式仍需明确的法律法规引导和支持。由于界定产权属于物权法的立法范畴,直辖市或省级单位无法通过立法加以保护,对于开发条件成熟的体育用地,应尽快出台可具操作的政策性文件或规

---

① 本文认为体育公共事业至少包含“具有公共品性质的体育用地使用”和“公共体育设施”两个方面,因此,居民社区体育用地资产化的过程,通常会土地使用权或经营权的获取与体育设施经营两个阶段。

② 建设施工阶段的拟定招标文件主要确定施工方,招标评审阶段的拟定招标文件一方面对施工方进行评审,另一方面确定经营方案。

③ 刘红梅、王克强、辛世海等:《体育用地资产化运营与管理研究:以上海市为例》,国家体育总局体育哲学社会科学研究项目,2009。

章明确不同情况下体育用地相应的管理者,尽量避免资产开发过程中出现权、责、利不一致问题。

从操作层面看,建立价格评估体系是基本途径。居民社区体育用地资产化的本质是将体育用地作为要素商品进入市场,使得土地价值得到充分体现。目前中国的土地供给体系中,商业用地、工业用地已经建立起相对完整的地价评估体系,而居民社区体育用地尚处于缺位状态,严重阻碍了市场化进程。当前体育用地使用规范标准尚须完善,地价评估过程中通常受地方差异和人为因素影响较大,在全国范围内难以形成科学、系统的指标分类标准,是造成现阶段评估体系无法建立的主要原因。然而,建立有效评估体系是推进居民社区体育用地资产化势在必行之路,就其特殊性而言,至少先要做到以下方面:第一,确定评估范围。依据标准和指标,摸清现有居民社区体育用地所占比重,核算出能够进行资产化定价的土地空间及承载体育公共设施的数量;将体育用地作为国有资产和集体资产的一部分,在《土地资产管理法》和《国有资产管理法》中得到相应的法律补充。第二,区分评估对象,特别是区分盈利与非盈利的体育用地。居民社区体育用地的多重性意味着一旦进行资产化运作,该资产具有公益性和营利性的双重性。这种体育用地必须建立相应的标准科学划分,对于资产中用于全民健身和体育事业发展的部门给予一定政府补贴,而参与资产化运营的用地,政府应制定相应的税收制度,建立体育用地的合理税率。第三,建立基准地价和标定宗地地价的估价体系。居民社区体育用地主要分布于城市当中,且分布较为零散,差异加大。因此,建立不同区域分等定级的标准十分必要。特别是参照用地所在的区位、开发项目的需求、周边土地的价格等等因素,为具体的用地价格评估提供必要的参考。最后,完善评估程序。一个可行的做法是,参照现有工商业、住宅用地的评估程序,从评估的委托到估价报告的撰写和送达,居民社区体育用地的估价规程应形成类似的标准流程。

A Study on the Capitalization of Sports Land in Urban Residents' Community

Zhou Zhengqing

(*Department of Physical Education*, *Peking University*, *Beijing* 100871, *China*)

Abstract: The main reason for the shortage of sports land is that the gap between the limited financial support from the government and the profit tendencies of the private sector may lead to illegal activities in which the usage of sports land may turn into a profiteering thing. So it is necessary to capitalize the operation and management of sports land assets, which originally belonged to "public goods" or "quasi-public goods" in nature. However, according to the concept of sports land defined by some national laws, regulations and other related governmental documents, the actual operation of sports land is not feasible. This paper argues that the definition of the concept and the identification of the range of "Sports Land in Urban Residents' Community", can reflect the characteristics of urban sports land in a more representative way. Also, in the process of its capitalization, we analyze the basic steps to establish the cooperation between the public sector and the private sector, and explore the effects of various public-private partnership models. Finally, we offer our constructive suggestions on both the institutional and the operational levels.

Key words: capitalization, sports land, urban residents' community, private-public partnership

(责任编辑　　李　铄)